

Begründung

Ergänzungssatzung „Bühl“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil in Oberstadion

Gemeinde Oberstadion, Gemarkung Oberstadion, Alb-Donau-Kreis

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Oberstadion liegt im Südwesten des Alb-Donau-Kreises, ca. 15 km südlich von Ehingen und ist dem Regierungsbezirk Tübingen zugehörig.

Oberstadion besteht aus dem Hauptort und den Teilorten Hundersingen, Mühlhausen, Retighofen, Moosbeuren und Mundeldingen. Die Gemeinde hat rund 1.598 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand 2024).

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich auf der Gemarkung Oberstadion.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung „Bühl“ werden die bislang im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegenden Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 75 und 77, sowie das gesamte Grundstück Flst. Nr. 63 und 64, Gemarkung Oberstadion, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Oberstadion (Innenbereich gemäß § 34 BauGB) einbezogen und die bisherige Grenze zwischen dem planungsrechtlichen „Innenbereich“ und „Außenbereich“ geringfügig verschoben.

3. Erfordernis für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

Anlass für die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Bühl“ ist der Wunsch des Grundstückseigentümers (Flurstücke Nr. 63 und 64, Gemeinde Oberstadion, Gemarkung Oberstadion) westlich der bestehenden Bebauung, die in Teilen abgebrochen wird, Wohngebäude zu errichten. Hierfür sollen mehrere Bauplätze im Bereich der abzubrechenden Gebäude und der unbebauten Flächen geschaffen werden. Diese werden über die Bühlstraße sowie eine geplante neue Stichstraße, ausgehend von der Ortsverbindungsstraße Flst. Nr. 72, erschlossen. Ein Teil der Baugrundstücke soll an die Gemeinde Oberstadion veräußert werden. Dies ermöglicht der Gemeinde die Nachfrage nach Bauplätzen in Oberstadion zu bedienen.

Die Fläche befindet sich im Außenbereich. Sie steht im räumlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Innenbereichsflächen. Dem geforderten räumlichen Zusammenhang wird Rechnung getragen und es entsteht eine angemessene Arrondierung des Siedlungskörpers. Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist erforderlich, mit dieser die Außenbereichsflächen in den Innenbereich eingezogen werden. Bauvorhaben werden künftig nach dem Gebot des Einfügens (§ 34 BauGB) beurteilt.

4. Verfahren

Die Ergänzungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde vereinbar, da das Plangebiet eine geringe Größe aufweist und damit eine untergeordnete Funktion einnimmt sowie der räumliche und sachliche Zusammenhang mit den angrenzenden Innenbereichsflächen gegeben ist.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Von einer förmlichen Umweltprüfung wird abgesehen.

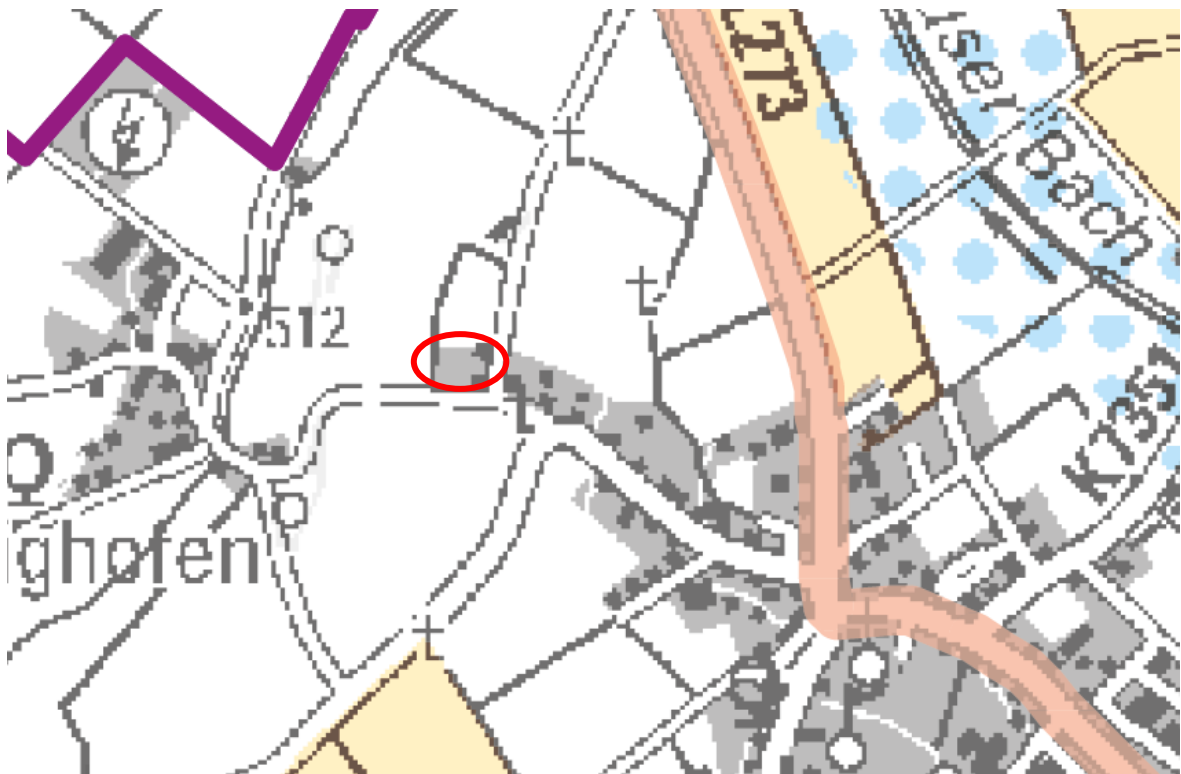
Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurde am 30.06.2025 gleichzeitig gefasst und von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgesehen. Die Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) und der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB fand im Zeitraum vom 07.07.2025 – 08.08.2025 statt. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlungsvorschläge sind in der Anlage Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen zu entnehmen.

5. Überörtliche Planungen

5.1 Regionalplan Donau-Iller

Der Regionalplan vom 05.12.2023 (Satzungsbeschluss), der am 02.12.2024 durch die zuständigen Ministerien von Baden-Württemberg und Bayern genehmigt wurde, trat am 20.12.2024 in Kraft.

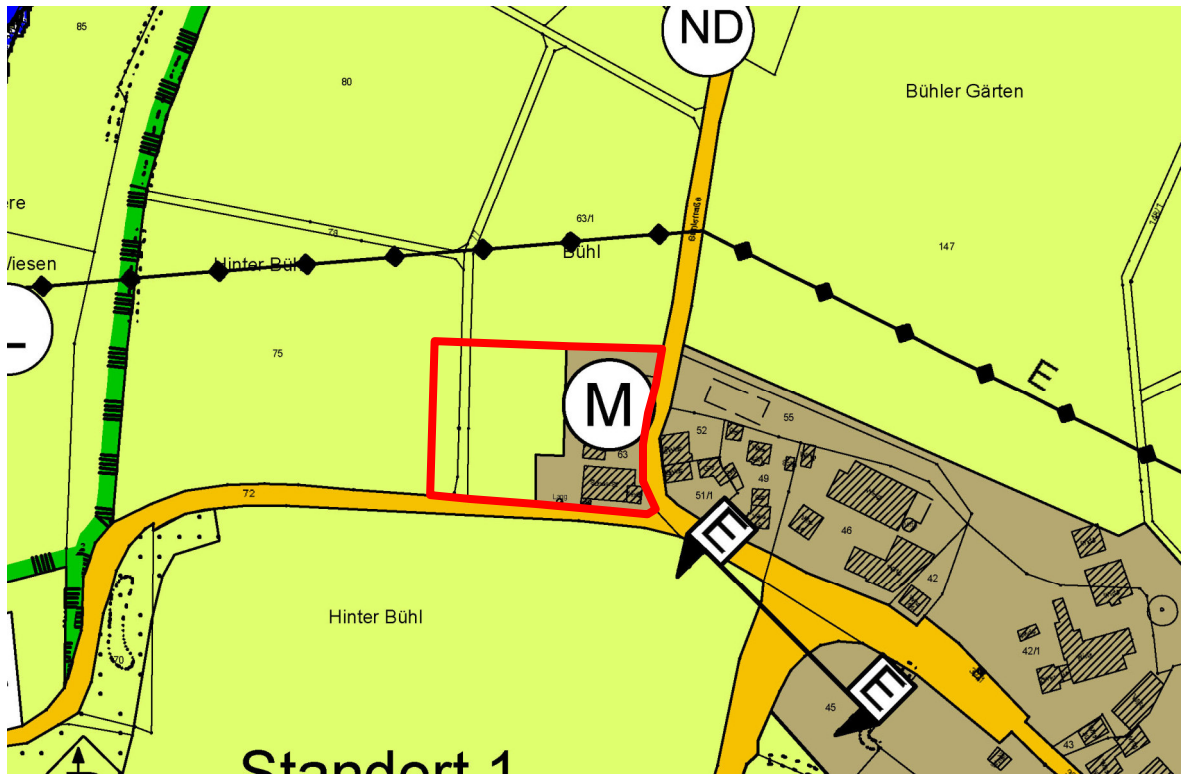
In der Raumnutzungskarte des Regionalplans sind im Bereich des Plangebiets weder Vorbehalts- noch Vorranggebiete dargestellt. Regionalplanerische Darstellungen stehen der Ergänzungssatzung somit nicht entgegen.



Regionalplan Donau-Iller 2023, Auszug Raumnutzungskarte

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbands Munderkingen (1. Teilfortschreibung inklusive 1. - 11. Änderung, zuletzt genehmigt am 15.12.2019) weist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs im Osten als Gemische Baufläche und im Westen als Fläche für die Landwirtschaft aus. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Fortschreibung entsprechend der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Ergänzungssatzung zu berichtigen.



Flächennutzungsplan Verwaltungsverband Munderkingen, unmaßstäblicher Ausschnitt

6. Plangebiet

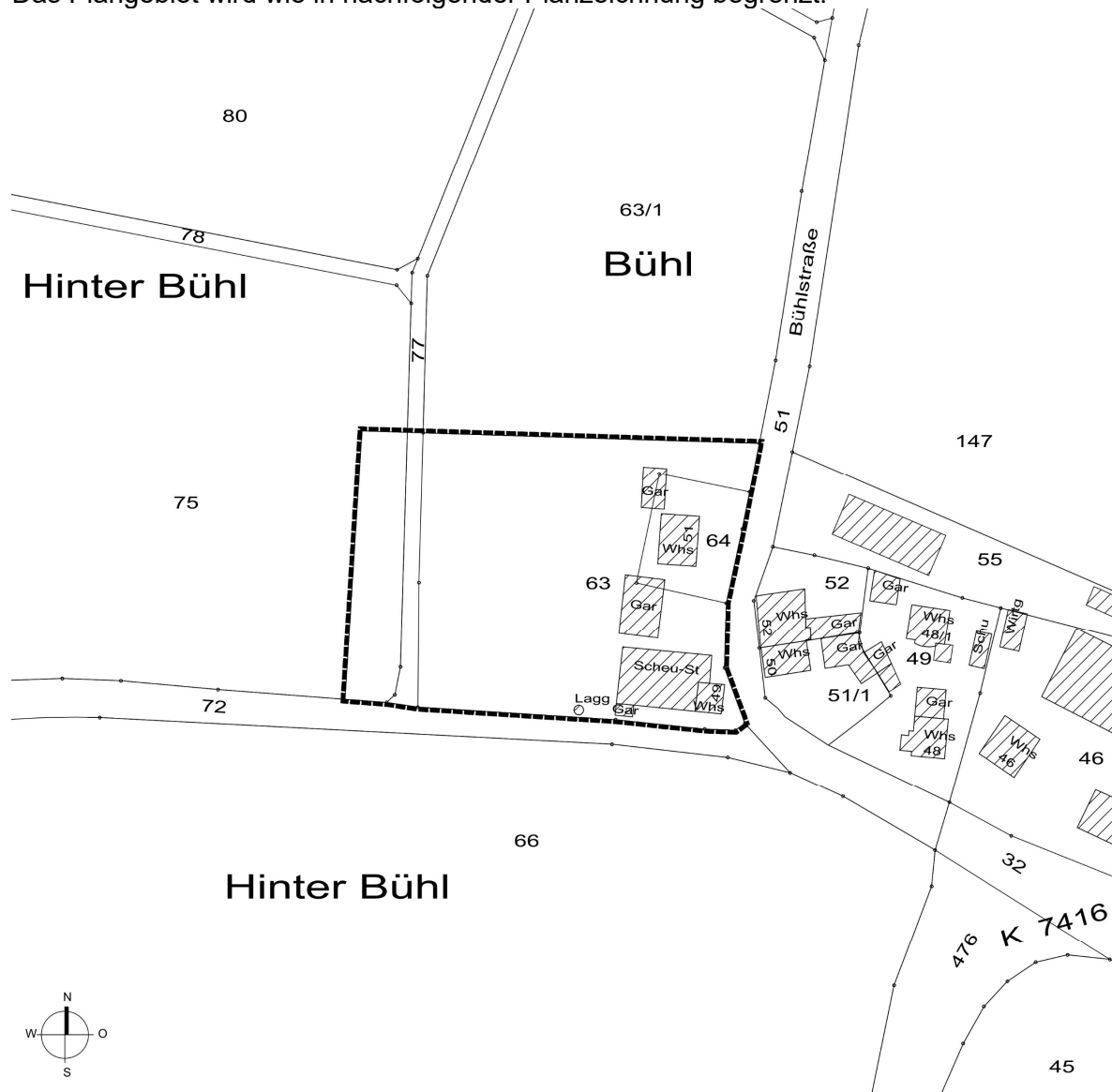
Die Ergänzungssatzung umfasst die vollständigen Flurstücke Nr. 63 und 64, sowie Teilbereiche der Flurstücke Nr. 75 und 77.

Die Fläche der Ergänzungssatzung in dieser Abgrenzung beträgt insgesamt ca. 0,73 ha. Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich am westlichen Ortsrand von Oberstadion. Im Westen und Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an das Plangebiet. Im Osten begrenzt die Bühlstraße das Plangebiet. Dahinterliegend befinden sich Wohn- und Betriebsgebäude. Im Süden grenzt die Ortsverbindungsstraße Oberstadion-Rettighofen (Flst. Nr. 72) an.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich im östlichen Bereich ein Wohngebäude mit Garage, ein Schuppen sowie ein altes, landwirtschaftlich genutztes Gebäude, welches baufällig ist. Die Gebäude im südöstlichen Bereich sollen abgebrochen werden. Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Grünfläche. Neben Gehölzen (Streuobst) im nördlichen Bereich, befinden sich mehrere kleine Holzhütten, Pavillons und Wurzelstöcke im Bereich der Grünfläche. Speziell entlang der Ortsverbindungsstraße und entlang des Feldwegs, der sich am westlichen Rand des Geltungsbereiches befindet, ist die Grünfläche durch Gehölzstrukturen eingegrünt.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung zieht zudem den Feldweg Flst. Nr. 77, sowie einen kleinen Bereich der landwirtschaftlichen Ackerfläche mit ein. Trotz der Einbeziehung des Feldweges sind die landwirtschaftlichen Flächen weiterhin nutzbar. Eine Erschließung der Flächen erfolgt von Norden her.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung begrenzt:



7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Umweltinformation

Aufgrund der flächenmäßig geringfügigen Einbeziehung der Grundstücke Flst. Nr. 63, 64, 75 und 77, in den Innenbereich, sind keine nachteiligen städtebaulichen, siedlungsstrukturellen oder umweltrelevanten Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Daher wird bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen. Die Ermittlung der relevanten Umweltbelange wurde durchgeführt und sind in Form einer Umweltinformation (Eingriffsregelung und Artenschutz) mit dem Stand 07.05.2025 der Begründung beigelegt.

7.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Im Rahmen der Aufstellung von Ergänzungssatzungen ist ergänzend die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ und „Boden“ wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach der Ökokontoverordnung (ÖKOV 2010) durchgeführt. Diese ist in der Umweltinformation (Stand: 07.05.2025) als Anlage der Begründung enthalten.

Für das Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ ergibt sich ein Wertverlust von - 2.540 Ökopunkte (ÖP). Hierbei sind bereits die planinternen Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzbindung 1 „Erhalt von Gehölzen“; Pflanzgebot 1 „Pflanzung von Einzelbäumen“; Maßnahme 3 „Erhalt der Streuobstbäume und Extensivierung des Unterwuchses“) bereits berücksichtigt.

Für das Schutzgut „Boden“ ergibt sich ein Wertverlust von insgesamt – 40.589 ÖP.

Der Ausgleichsbedarf beträgt somit in Summe -43.129 ÖP.

Mit der festgesetzten planexternen Ausgleichsmaßnahme 2 „Entwicklung gewässerbegleitender Feuchtbiotope“ wird dem Defizit ein Wertgewinn von insgesamt + 43.160 ÖP gegenübergestellt. Der Eingriff kann somit vollumfänglich ausgeglichen werden.

7.3 Artenschutz

Im Jahr 2024 wurde das Plangebiet auf Vorkommen der Vogelfauna sowie von Fledermäusen im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind in der Umweltinformation vom 07.05.2025 beigefügt.

Im Bereich des Untersuchungsgebiets wurden insgesamt 6 wertgebende Arten (hervorgehoben artenschutzrechtliche Relevanz) erfasst. Hierunter zählen die Feldlerche, der Feldsperling, der Haussperling, die Klappergrasmücke, der Turmfalke und die Wiesenschafstelze.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungs- und Beschädigungsverbot müssen Eingriffe in die Gehölzbestände und Eingriffe in bestehende Gebäude (z. B. Abbruch) außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden (Vermeidungsmaßnahme 1). Großflächige Glas- oder Metallfassaden mit stark spiegelnden und transparenten Flächen mit hoher Durchsicht führen zu Vogelkollisionen, weshalb Maßnahmen zum Vogelkollisionsschutz festgesetzt sind (Vermeidungsmaßnahme 2). Da in Reviere/Fortpflanzungsstätten der Bachstelze, des Haussperlings und des Turmfalkens eingegriffen wird, sind hierfür als Ersatz geeignete Nist- und Quartierhilfen im Umfeld des Plangebiets anzubringen (Ausgleichsmaßnahme 1).

Innerhalb des Untersuchungsgebiets wurden insgesamt vier Fledermausarten sicher nachgewiesen. Hierzu zählen die Bartfledermaus, das Braune Langohr, die Fransenfledermaus und die Zwergfledermaus.

Da innerhalb des Plangebiets nur wenige potentielle Quartiere vorhanden sind und es sich beim Untersuchungsgebiet nicht um ein essentielles Jagdgebiet handelt, ist nicht von einer Betroffenheit von Fledermäusen auszugehen.

Reutlingen, den 17.11.2025

Oberstadion, den 17.11.2025

Clemens Künstler
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Kevin Wiest
Bürgermeister